

Regierungsratsbeschluss

vom 24. März 2026

Nr. 2026/548

Bellach: Teilzonenplan GB Nrn. 493 und 495 sowie Gestaltungsplan «Tellstrasse» mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Bellach unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan GB Nrn. 493 und 495 sowie den Gestaltungsplan «Tellstrasse» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Teilzonenplan GB Nrn. 493 und 495, 1:1'000
- Gestaltungsplan «Tellstrasse», 1:200
- Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan «Tellstrasse».

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Plangrundlagen zum Richtprojekt.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungssperimeter umfasst die Grundstücke GB Bellach Nrn. 493 und 495, insgesamt eine Fläche von 6'253 m². Das Grundstück GB Bellach Nr. 495 liegt nach dem rechtsgültigen Bauzonenplan (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2019/303 vom 26. Februar 2019) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, das Grundstück GB Bellach Nr. 493 in der Zentrumszone 3-geschossig. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan werden die beiden Parzellen der Zentrumszone 4-geschossig sowie einer Gestaltungsplanpflicht zugeordnet. Die beiden Parzellen liegen im Zentrum von Bellach in unmittelbarer Nähe zu diversen öffentlichen und gewerblichen Nutzungen.

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde ein Qualitätsverfahren mit drei Planungsteams durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde zum Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan weiterentwickelt. Der Gestaltungsplan sieht vier Baubereiche für 3- bzw. 4-geschossige Hochbauten vor. Die vier Bauten sind rechtwinklig zueinander angeordnet und spannen zwischen sich einen öffentlichen Raum auf. Die Parkierung erfolgt unterirdisch in einer Einstellhalle.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) wurden die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18) nachgekommen. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt worden sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG).

Die vorliegende Planung beinhaltet folgende Planungsmassnahme, die einen Abgabetatbestand aufweist:

- Umzonung Grundstück GB Nr. 495 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zentrumzone 4-geschossig.

Die Gemeindeversammlung hat den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement (PAR) am 18. Juni 2019 beschlossen, welches am 10. Juli 2019 vom Bau- und Justizdepartement (BJD) genehmigt wurde. Es ist somit Aufgabe des Gemeinderates, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe vorzunehmen, unter Berücksichtigung von Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG.

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt im Grundsatz der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 9. Oktober 2025 bis am 7. November 2025. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bellach hat die Planung am 20. Januar 2026 beschlossen. Es liegt keine Beschwerde vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. **Beschluss**

3.1 Der Teilzonenplan GB Nrn. 493 und 495 sowie der Gestaltungsplan «Tellstrasse» mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Bellach werden genehmigt.

3.2 Planungsausgleich

- 3.2.1 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Eintritt der Rechtskraft der vorliegenden Planung (Publikation im Amtsblatt), für die Umzonung (siehe Ziffer 2.2) den mit der planerischen Massnahme verbundenen Planungsmehrwert zu bestimmen und die Forderung über die Ausgleichsabgabe zu verfügen.
- 3.2.2 Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, das betroffene Grundstück in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 3.3 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Bellach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 3.4 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Bellach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 4'530.00, zu bezahlen.



Yves Derendinger
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 4'530.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC) (2), Dossier-Nr. 100'790, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bau- und Werkkommission Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach

Flury und Rudolf Architekten AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Bellach: Genehmigung Teilzonenplan GB Nrn. 493 und 495 sowie Gestaltungsplan «Tellstrasse» mit Sonderbauvorschriften)